STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 18243
30 juni
2015

Circulaire inwerkingtreding Woningwet 2015

Doelstelling: Ter informatie
Juridische grondslag: Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting
Relaties met andere circulaires: Zie hieronder (bijlage 1 en 2)
Ingangsdatum: 1 juli 2015

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de inwerkingtreding van de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de bijbehorende ministeriële regeling per 1 juli 2015. Onderstaand ga ik kort in op de ontstaansgeschiedenis en inhoud van de nieuwe regelgeving (2), enkele relevante zaken met betrekking tot de overgang naar de nieuwe regelgeving (3, 4 en 5), de status van bestaande MG-circulaires (6) en tot slot op de ondersteuning bij de implementatie van de herziene Woningwet (7).

2. Ontstaan en inhoud van de Woningwet 2015

De sinds 1901 functionerende Woningwet vormt de basis voor de sociale huursector en de taken en bevoegdheden van de daarin opererende partijen, vooral van de woningcorporaties. Toegelaten instellingen leveren een onmisbare bijdrage aan het wonen in Nederland. Ze hebben niet alleen een kwantitatieve prestatie van formaat geleverd om de woningnood na de Tweede Wereldoorlog op te lossen; tot op de dag van vandaag voorzien zij ons land van een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad die bovendien betaalbaar is gebleven. Toegelaten instellingen hebben daarnaast een essentiële rol gespeeld in het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving waar hun bezit is gelegen, hetgeen bij de aanpak van de aandachtswijken van Nederland ook zeer waardevol is gebleken. Met de Woningwet 2015 worden belangrijke hervormingen in dit stelsel aangebracht die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun belangrijke rol kunnen voortzetten maar zich wel weer richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Zij krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een duidelijkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ten slotte worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van het interne en externe toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt worden in het BTIV en de ministeriële regeling.

In de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is het besluit van de Europese Commissie over staatssteun uit 2009 verwerkt. Het regeerakkoord in 2012 en de conclusies van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties zijn in de Herzieningwet verwerkt via een zogeheten novelle. Uiteindelijk werd de nieuwe Woningwet op 11 december 2014 unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamer stemde eveneens unaniem op 17 maart 2015 in met de wet, waarna de Herzieningwet en de novelle op 16 april 2015 in het Staatsblad werden gepubliceerd (Staatsblad 2015 nrs. 145 en 146).

De integrale versie van de Woningwet kunt u op deze site[1] vinden en vanaf 1 juli op www.wetten/overheid.nl. Het BTIV werd op 6 februari 2015 voorgehangen en besproken met de Tweede Kamer en is na advisering van de Raad van State op 19 juni 2015 in het Staatsblad geplaatst. Op die datum is ook de ministeriële regeling is in de Staatscourant geplaatst.
De Woningwet 2015, het BTIV en de bijbehorende ministeriële regeling worden daarmee op 1 juli 2015 van kracht.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de inhoudelijke veranderingen verwijs ik u naar de publicatie 'De Woningwet in vogelvlucht'[2].

3. De overgang naar de nieuwe regelgeving

Wanneer de wet op 1 juli 2015 in werking treedt, is dat halverwege het boekjaar van de corporatie. Daarom is een aantal overgangsmaatregelen voorzien. Hieronder som ik de voornaamste op:

[1] http://www.eerstekamer.nl/overig/20140902/herzieningswet_integrale_wettekst/f=/vjmwelbdz0xv.pdf
[2] http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvlucht.html

Verslaglegging 2015
De verslaglegging over 2015 verloopt nog volgens het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). Dit betekent ook dat corporaties niet voor 1 juli 2015 hun voornemens aan gemeenten moet sturen, maar pas per 1 november 2015. Wel zal worden opgenomen dat de voornemens en eventuele afspraken per 15 december 2015 moeten worden ingediend (in plaats van 1 februari volgens het BBSH).

Rol huurdersorganisatie bij prestatieafspraken
De huurdersorganisatie is al vanaf 1 juli 2015 een volwaardige partner bij prestatieafspraken. Het bod dat corporaties op 1 november 2015 doen en de uitnodiging om deel te nemen aan gesprekken over prestatieafspraken zullen daarom ook aan de huurdersorganisatie verstuurd moeten worden.

Start cyclus prestatieafspraken
De nieuwe cyclus voor prestatieafspraken start in 2016. Corporaties worden geacht om bij hun bod op de woonvisie de periodiek door de minister voor Wonen genoemde prioriteiten te betrekken (art. 39 BTIV). Gemeenten kunnen de manier waarop zij wensen dat er invulling gegeven wordt aan de prioriteiten in hun woonvisie opnemen. Voor de periode 2016-2019 zijn deze prioriteiten de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen. In de bijlage treft u een nadere beschrijving aan.

Geschilbeslechting bij prestatieafspraken
Vanaf 1 juli 2016 kunnen geschillen over het niet komen tot prestatieafspraken aan de minister worden voorgelegd. De minister laat een tripartiete adviescommissie advies uitbrengen over het geschil.

Waardering op marktwaarde
Ook de waardering op marktwaarde is nog niet direct verplicht per 1 juli 2015. Waardering op marktwaarde zal voor het eerst plaatsvinden over het jaar 2016 (startbalans 2016). De methodiek van marktwaardering wordt bij ministeriële regeling gepubliceerd per 1 juli 2015. De te hanteren parameters voor marktwaardering worden in oktober 2015 geactualiseerd, zodat de methode geijkt is met transactiegegevens uit dit jaar.

Aanpassen statuten
Corporaties hebben op grond van het overgangsrecht anderhalf jaar de tijd om hun organisatie en statuten aan te passen aan de nieuwe wet. Dit geldt ook voor het opstellen van het treasurystatuut. Op grond van de motie Karabulut-Van Vliet (Kamerstuk 32 847, nr. 156) zullen corporaties het treasurystatuut aan de toezichthouder ter goedkeuring moeten voorleggen. Zolang dit niet is gebeurd, gelden de beleidsregels derivaten en beleggingen, zoals die nu onder het BBSH gelden. Deze lopen nog door tot het moment dat de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) het treasurystatuut goedkeurt.

Scheidingsvoorstel
Daarnaast hebben corporaties tot 1 januari 2017 de tijd voor het indienen van een ontwerpvoorstel voor de scheiding. Dit ontwerpvoorstel dient de strategische uitgangspunten te omvatten, waaronder de verdeling van bezit in DAEB en niet-DAEB. Uiterlijk 1 mei 2017 dient op basis van de goedgekeurde jaarrekening een definitief scheidingsvoorstel ingediend te worden. De scheiding krijgt feitelijk beslag per 1 januari volgend op het besluit van de Autoriteit.

Indiening voorstel woningmarktregio
Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2016 een voorstel voor een woningmarktregio doen. Resultaat is dat elke corporatie één regio als kernwerkgebied krijgt. Buiten dat gebied mag geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsvinden, tenzij daartoe ontheffing wordt verleend. Bestaand bezit mag wel behouden worden en het slopen en ter plaatse nieuw bouwen van woningen blijft toegestaan. De corporatie wordt ook geacht in alle gebieden waar zij feitelijk werkzaam is een bod te doen op de woonvisie. Gemeenten kunnen hun voorstellen tot 1 juli 2016 indienen. Zijn niet alle gemeenten tot die datum deel van een voorstel voor een werkgebied, dan zal de minister de werkgebieden bepalen. Uitgangspunt vormen in dat geval de reeds ingediende aanvragen.

Gedetailleerde informatie omtrent voorwaarden en procedures, zal in de zomer via de website www.woningwet2015.nl bekend worden gemaakt. Ter ondersteuning van het proces tot vorming van werkgebieden zal via de website informatie over verhuisstromen, huishoudens en corporaties per gemeente beschikbaar worden gesteld.

Autoriteit woningcorporaties
Per 1 juli 2015 gaat de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) formeel van start. De Autoriteit wordt

ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Meer informatie vindt u op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties.

Bepalingen met betrekking tot financiële instellingen
Per 1 juli 2015 geldt direct een aantal bepalingen gericht op financiële instellingen. Er mogen alleen middelen worden aangetrokken bij aangewezen instellingen (banken, verzekeraars) en er mogen geen nieuwe garanties/leningen aan dochters/deelnemingen worden verstrekt.

Tijdelijk verhoogde inkomensgrens
Per 1 juli kan direct worden uitgegaan van de tijdelijk hogere inkomensgrens (€ 38.950,–) voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Toegelaten instellingen moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen, met inachtneming van de geldende voorrangsregels en de geldende huisvestingsverordening.

4. Per 1 juli 2015

Andere belangrijke elementen die per 1 juli 2015 ingaan, zijn onder meer de extra waarborgen zoals die ook bij de parlementaire enquête van belang werden geacht:
- voorafgaande goedkeuring door de Raad van Toezicht van grote investeringen (hoger dan € 3 miljoen);
- een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij bestuurders en leden van de Raad van Toezicht;
- voorafgaande goedkeuring voor het aangaan van verbindingen door de Autoriteit;
- een sterkere rol van de huurdersorganisaties bij het aangaan van verbindingen en instemmingsrecht bij fusies van toegelaten instellingen;
- verbod op het afgeven van nieuwe garanties/leningen voor verbindingen/deelnemingen;
- de markttoets waar het gaat om nieuwe, nog niet voorgenomen niet-DAEB- investeringen wanneer er sprake is van geen eigen grond;
- corporaties dienen zich verplicht vierjaarlijks te laten visiteren. De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) zal daartoe deskundige instanties aanwijzen.

5. Per 1 januari 2016

In oktober 2015 zullen de volgende zaken per ministeriële regeling worden vastgesteld. Deze treden op 1 januari 2016 in werking:
- voorschriften aan de jaarrekening en inrichting van de verantwoordinginformatie (dVi);
- formats voor de door de accountant op te stellen stukken;
- voorschriften bepaling investeringscapaciteit;
- voorschriften omtrent scheiding en splitsing.

6. Intrekken bestaande MG-circulaires

Met de inwerkingtreding van de wet zullen de bestaande circulaires op grond van het BBSH worden ingetrokken. Dat gebeurt met deze circulaire.
Alle van kracht zijnde circulaires en beleidsregels die volledig berusten op de afdelingen 3 en 3A van hoofdstuk V van de Woningwet, zoals die luidden op 30 juni 2015, of op het Besluit beheer sociale huursector, zoals dat luidde op 30 juni 2015, worden ingetrokken (bijlage 1). Voor zover circulaires mede gebaseerd zijn op een andere wettelijke basis, vervallen daarin de onderdelen die berusten op de afdelingen 3 en 3A van hoofdstuk V van de Woningwet, zoals die luidden op 30 juni 2015, of op het Besluit beheer sociale huursector, zoals dat luidde op 30 juni 2015, (bijlage 2).

Zoals in artikel 45 en 46 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen, worden met de inwerkingtreding van die regeling de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting, ingetrokken. Voor toegelaten instellingen die voor hun treasurystatuut nog geen goedkeuring hebben gehad van de Autoriteit, blijven de beleidsregels van toepassing.

7. Implementatie: informatie en ondersteuning

De nieuwe regelgeving heeft grote impact op de spelers in het sociale domein van de volkshuisvesting. Ik acht het daarom van groot belang om samen met de partijen zelf en de koepels en brancheorganisaties (VNG, Aedes, Woonbond, VTW), WSW en de Autoriteit te zorgen voor adequate informatie en ondersteuning.

Partijen kunnen vragen stellen aan hun brancheorganisatie of dit vragenformulier[3] van het Meld- en Informatiecentrum (MIC) van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport invullen. Meest gestelde vragen zijn gepubliceerd op rijksoverheid.nl en op ondermeer de websites van Aedes en VTW.

Per 1 juli 2015 is de webportal www.woningwet2015.nl beschikbaar, waar diverse informatie beschikbaar is. Bovengenoemde helpdesk is ook aan deze website gelinkt. Deze zomer komt op de website ook de Handreiking Prestatieafspraken beschikbaar, die BZK samen met Aedes, Woonbond en VNG laat ontwikkelen.

In de maanden september en oktober wordt, na de landelijke aftrap op 17 juni jl., een aantal regiobijeenkomsten georganiseerd door het ministerie van BZK. Het doel van deze sessies is om zoveel mogelijk (besturen en raden van toezicht van) woningcorporaties, colleges en ambtenaren van gemeenten en huurdersorganisaties te informeren over de gevolgen van de nieuwe regelgeving. Informatie hierover is (vanaf 1 juli) te vinden op www.woningwet2015.nl.

8. Publicatie MG-digitaal

Deze circulaire wordt zowel digitaal verstrekt als in de Staatscourant gepubliceerd. Aanmelding voor deze 'MG-digitaal' kan door op deze site[4] in te loggen. Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een mail verzonden met een PDF-bestand van de betreffende MG-circulaire. Wijziging van gegevens kan via hetzelfde menu.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

---

[3] http://www.ilent.nl/contact/vragenformulier.aspx
[4] https://abonneren.rijksoverheid.nl/subscriptions

BIJLAGE 1: VERVALLEN MG'S

- MG 94-31 (datum 20 juli 1994)
- MG 1999-23 (Plaatsing op 03-11-1999, Stcrt. 1999/26)
- MG 2000-05 (Plaatsing op 27 maart 2000, Stcrt. 2000/61)
- MG 2001-04 (Plaatsing op 31 januari 2001, Stcrt. 2001/29)
- MG 2001-26 (Plaatsing op 5 november 2001, (Stcrt 2001/218)
- MG 2001-26, Bijlage 1
- MG 2002-06 (Plaatsing op 22-02-2002, Stcrt. 2002/41)
- MG 2002-18 (Plaatsing 11-07-2002, Stcrt. 20002/136)
- MG 2002-27 (Plaatsing op 23-12-2002, Stcrt. 2002/248)
- MG 2005-04 (Plaatsing 17-03-2005, Stcrt. 2005/59)
- MG 2006-04 (Plaatsing 23-05-2006, Stcrt. 2006/100)
- MG 2007-04 (Plaatsing 26 juli 2007, Stcrt. 2007/142)
- MG 2008-03 (Publicatie 29 mei 2008, Stcrt. 2008/101)
- MG 2010, nr. ABC201005669 (link: http://wetten.overheid.nl/BWBR0027247/geldigheidsdatum_11-06-2015)
- MG 2010-03 (Publicatie 06-10-2010, Stcrt. 2010/16201 oktober 2010)
- MG 2011-02, nr. ABC 20110407 (Publicatie 23-05-2011, Stcrt. 8188)
- MG 2013-02 (Publicatie 25-09-2013. Inwerkingtreding op 01-10-2013, Stcrt, 2013/26622)
- MG 2015-02 (Geldend van 20 maart 2015 tot 1 juli 2015)

BIJLAGE 2: VERVALLEN VOOR ZOVER BETREKKING HEBBEND OP

- MG 1999-02 (Staatscourant 29 januari 1999, nr. 26)
- MG 2014-01 (Huurprijsbeleid tot 30 juni 2015)
- MG 2014-02 (Parameters huurtoeslag tot 1 januari 2016)
- MG 2003-19 (ingangsdatum 17-07-2003, inzake bouwbesluit 2003)
- MG 2007-03 (Invordering huursubsidie CJIB, ingangsdatum 9 juli 2007)
- MG 2007-05 (Implementatie richtlijn energieprestatie van gebouwen, ingangsdatum 3 oktober 2007)
- MG 2008-05 (Huisvesting van woningzoekenden in opvanghuizen, publicatie 17 december 2008)
- MG 2009-02 (Wijziging Wohv per 1 januari 2009, publicatie 11 februari 2009)
- MG 2009-03 (Wijziging WGHB/CZ, ingangsdatum 15 maart 2009)
- MG 2010-02 (Aanpassing woningwaarderingstelsel per 1 juli 2010)
- MG 2011-03 (Aanpassing woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2011)
- MG 2014-01 (Publicatie 22 januari 2014, geldend vanaf 1 juli 2014 t/m 30 juni 2015)
- MG 2014-02 (Parameters huurtoeslag t/m 1 januari 2016)
- MG 2015-01 (Huurprijsbeleid tot en met 30 juni 2016)

BIJLAGE

In de herziene Woningwet spelen prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders een nog grotere rol dan in het verleden. Het maken van een woonvisie en goede prestatieafspraken gaat een centrale positie innemen in het volkshuisvestelijk stelsel. Gevolg gevend aan de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW)[5] wordt de positie van gemeenten en huurders versterkt, zowel in de wet als ook in het Besluit toegelaten instellingen (Btiv). Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst (de minister) is verantwoordelijk voor het stelsel als geheel en kan in die rol het proces van het opstellen van woonvisies en prestatieafspraken faciliteren en stimuleren, onder meer door het stellen van heldere, wettelijke termijnen waarbinnen de partijen tot overeenstemming moeten komen, de mogelijkheid te bieden om een eventueel geschil aan een onafhankelijke commissie voor te leggen en door te borgen dat huurders en gemeenten toegang hebben tot de relevante informatie en inzichten in de financiële polsstok van de corporatie.

Daarnaast zal de minister als stelselverantwoordelijke periodiek prioriteiten benoemen (conform artikel 39, tweede lid van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, BTIV), waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. In deze brief zal ik in het eerste deel de prioriteiten schetsen en vervolgens de opzet van de Staat van de Volkshuisvesting. In de Staat van de Volkshuisvesting zal ik de Kamer jaarlijks in het voorjaar informeren over het functioneren van het stelsel en over de prioriteiten in het bijzonder. Met deze brief geef ik invulling aan hetgeen ik heb aangekondigd in de brief van 28 mei (kenmerk 2015-0000295354). Dit schrijven is toegezegd tijdens het voortgezet Algemeen Overleg Staat van de woningmarkt met uw Kamer op 4 juni jongstleden.

De prioriteiten

‘Wat zijn voor de komende jaren de volkshuisvestelijke *issues* die echt niet kunnen blijven liggen. Wat moet met prioriteit worden opgepakt?’ Over die vragen is de afgelopen tijd het gesprek gevoerd met sectorpartijen Aedes, VNG, de Woonbond en individuele gemeenten, corporaties en huurderorganisaties. De prioriteiten die in deze brief benoemd worden, zijn zaken die overal spelen maar waarover lokale partijen bij uitstek afspraken maken, rekeninghoudend met de specifieke lokale en regionale noden en omstandigheden. Het zijn kwesties waarvoor rijksbeleid is geformuleerd met een verbijzondering voor de sociale huursector. Het benoemen van prioriteiten geeft richting. Het geeft duiding aan wat de minister van het stelsel verwacht, maar is geen wet of formele sturing. Wel wordt beoogd om de partijen die in staat zijn daaraan bij te dragen in beweging te brengen.

De thema’s die met voorrang aan de orde komen in de periode 2016 tot en met 2019 zijn:
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

> Het feit dat deze prioriteiten door de regering benoemd worden, wil niet zeggen dat andere lokale inspanningen van minder groot belang zijn. Denk bijvoorbeeld aan herstructurering van wijken, aanpak van de voorraad in krimpgebieden of investeren in leefbaarheid. Dit zijn echter thema’s die in specifieke gemeenten bij specifieke corporaties spelen. De benoemde prioriteiten spelen overal en zijn van nationaal belang. Het is aan de desbetreffende gemeenten om over de bovenstaande thema’s, en andere thema’s die gemeenten in hun woonvisie willen opnemen, met corporaties en huurders(organisatie) tot afspraken te komen binnen de kaders van de regelgeving.

Hieronder staat in het kort de analyse van de volkshuisvestelijke opgave, met daarna in het kort welke inspanning aan de orde is. Het kan zijn dat prioriteiten met elkaar concurrerend zijn. Ook kan het zijn dat er lokaal voor een volgtijdelijkheid gekozen wordt. Het is aan de lokale partijen om dit mee te wegen in de afspraken, binnen de lokaal gevoelde omstandigheden en met inachtneming van de financiële ruimte van de corporaties.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid ten behoeve van de doelgroep

Het gemiddeld inkomen van huurders in de sociale huursector is in de afgelopen jaren gedaald. De economische crisis speelt daarbij een rol. Er is al langere tijd sprake van een toenemend aandeel van

[5] Ver van huis, Hoofdrapport. Den Haag, 30 oktober 2014

lagere inkomens in de sociale huursector. Deze ontwikkeling geeft een extra dimensie aan de kerntaak van woningcorporaties: het huisvesten van mensen die moeilijk in de eigen huisvesting kunnen voorzien; bijna altijd mensen met een laag inkomen. In de sociale huursector is het aandeel van de huuruitgaven toegenomen tot ruim een kwart van het besteedbaar inkomen, de totale woonuitgaven beslaan ruim een derde van het inkomen. In de loop van de jaren nam het corporatiebezit onder de kwaliteitskortingsgrens af, mede omdat dat lokaal beleidsmatig gewenst leek. Tegelijk werd er echter steeds minder 'passend' toegewezen en kwamen mensen met een laag inkomen vaak in een te dure woning terecht. Het aandeel 'te dure' toewijzingen is sinds 2009 toegenomen van 11% naar 31% in 2013. Dit is bijna een verdrievoudiging. In het Btiv is het passend toewijzen daarom wettelijk verankerd: vanaf 2016 moet 95% van de doelgroep met recht op huurtoeslag gehuisvest worden in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het betaalbaar huisvesten van de doelgroep vraagt echter ook om afspraken op lokaal niveau. Zo kunnen binnen de wettelijke kaders en voorschriften, ook lokale prestatieafspraken gemaakt worden over een beheerste jaarlijkse huurverhoging en beheerste harmonisatie bij mutatie, over de wijze van woonruimteverdeling en over het behoud van de benodigde voorraad voor het huisvesten van de doelgroep met lage inkomens.

Betaalbaarheid in de sector is eveneens een kwestie van het vergroten van doorstroming. Op lokaal niveau zou nadrukkelijker op doorstroming ingezet kunnen worden, opdat de goedkope en betaalbare woningen vrijkomen voor degenen die daar qua inkomen (tijdelijk) op aangewezen zijn. Dit betekent dat niet alleen gekeken wordt naar de omvang van de kernvoorraad maar dat er ook actief wordt ingezet op het vrijkomen van het aanbod van betaalbare woningen. Het kan daarbij ook gaan om de inzet van flexibele woon- en huurconcepten als aanvulling op vaste contractvormen. Daarnaast gaat het om instrumenten als de inzet van een verhuismakelaar en de vergroting van de transparantie in het aanbod buiten het sociale segment.

Tevens is het wenselijk dat lokaal afspraken worden gemaakt over niet alleen het aantal maar ook de kwaliteit van het nieuw toe te voegen aanbod. Passend bouwen kan op lokaal niveau daarmee een bijdrage leveren aan betaalbaarheid. Daarbij zouden corporaties – en private verhuurders – ook nieuwe vormen van betaalbare woningen kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld door het herbestemmen van bestaande gebouwen.

Het zorgdragen voor betaalbaar wonen vergt overigens niet alleen inspanningen aan de aanbodzijde. Bewustwording bij de huurders is ook van belang. Uit onderzoek blijkt dat woningzoekenden zich vaak niet goed bewust zijn van de woonlasten in relatie tot hun inkomen. Woningzoekenden zouden zich beter moeten informeren, alvorens zij een huurcontract ondertekenen. Corporaties kunnen hen daarbij helpen door bij de aanbieding van de woning rekentools mee te geven naar het voorbeeld op Funda: 'kan ik deze woning betalen?'. Deze rekentools worden in overleg met de Woonbond ontwikkeld.

Energiezuinige voorraad

In het Energieakkoord zijn afspraken vastgelegd over het energiezuinig maken van de sociale huurvoorraad. Uit onder andere de SHAERE-monitor[6] blijkt dat het tempo van realisatie nog achterblijft. Een energiezuinige voorraad levert een grote bijdrage aan het terugdringen van de CO_2-uitstoot. Doel is te zorgen dat de sociale huurvoorraad (33% van de landelijke voorraad) in 2021 een energie-index kent van 1,25.[7] Dat betekent dat de gehele sector van gemiddeld label D in 2014 naar gemiddeld label B in 2021 transformeert. Behalve voor een lagere CO_2-uitstoot, is een lager energiegebruik ook van belang voor lagere, stabielere woonlasten. Daarnaast is het streven dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Uit onderzoeken en monitoring blijkt dat er een versnelling nodig is, wil de sector gemiddeld een energie-index van 1,25 realiseren in 2021. Het investeren in duurzaamheid levert een grote uitdaging en dilemma's op lokaal niveau op voor corporaties die soms grote investeringen willen doen, huurders die bang zijn dat daarmee de woonlasten alsnog omhoog gaan en gemeenten die vrezen dat investeren in de voorraad ten koste gaat van andere opgaven. Het vergt dan ook inzet van alle partijen om de gevraagde versnelling door te zetten.

Corporaties kunnen bijdragen door energiebesparende maatregelen onderdeel te laten zijn van hun planning voor onderhoud en verbetering. Het aanbrengen van energetische basiskwaliteit zou standaard onderdeel van de onderhoudspraktijk kunnen worden. Maar ook verdergaande maatregelen zijn mogelijk zoals de installatie van warmtepompen of gebalanceerde ventilatie.

De uitdaging voor corporaties is om de baten en lasten van energie-investeringen evenwichtig te verdelen en met oog op de lange termijn doelmatig te investeren. Investeren in energiebesparende

6 Sociale Huursector Audit en Evaluatie Energiebesparing van Aedes.
7 De energie-index is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is. Hoe lager de index, hoe energiezuiniger de woning is. De index is gebaseerd op 150 kenmerken die bijdragen aan een energiezuinige woning.

maatregelen kost immers geld en levert een besparing op in de woonlasten van huurders. Het kan echter zijn dat de investering een hogere huur oplevert, die niet volledig gecompenseerd wordt door lagere lasten. Met het oog op de betaalbaarheid zouden corporaties daarom prudent de met energie-maatregelen samenhangende investeringen kunnen doorberekenen in de huur, opdat er ook voor huurders een zichtbaar voordeel ontstaat. Corporaties en huurdersorganisaties kunnen afspreken de huren niet meer te verhogen dan de afname van de energielasten. Hierbij zouden zij gebruik kunnen maken van de door Aedes en Woonbond ontwikkelde Woonlastenwaarborg.

Corporaties treffen al vaak maatregelen die gericht zijn op energiebesparing, maar zij kunnen ook bijdragen aan energieopwekking via hun woningen en overig vastgoed. Corporaties mogen voorzieningen aan hun woningen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de woning (zoals zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit, op voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Corporaties mogen dit doen, maar het zou goed zijn als zij ook het initiatief namen, of initiatieven van bewoners zouden faciliteren. Het is immers toegestaan dat een corporatie huurders die dat zelf willen, ondersteunt bij het installeren van duurzame voorzieningen en de kosten verrekent via de servicekosten. Corporaties mogen weliswaar niet treden in energieleveranties aan derden, maar wel is het toegestaan energie van bijvoorbeeld op de woning of het gebouw geplaatste zonnepanelen terug te leveren aan het energienet.

In de sector zijn er veel initiatieven gaande, maar uit onderzoek komt naar voren dat huurders soms wantrouwend staan tegenover duurzaamheidingrepen vanwege de overlast of de gevolgen voor de huur, ook al gaan de totale woonlasten wellicht omlaag. Corporaties zouden bij hun plannen voor energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen tijdig kunnen inzetten op communicatie met de huurders om hun medewerking en instemming te bevorderen.

Het verder ontwikkelen van en onderling delen van best practices en innovaties is van groot belang in dit domein, waar zowel nationaal als internationaal veel ontwikkelingen gaande zijn. Er is een aantal ondersteunende programma’s gestart bij Aedes (Huren met energie), VNG (Ondersteuningsprogramma Energie), De Gelderse Milieufederaties (Stook je rijk) en de Woonbond (Bespaar Energie met de Woonbond). Daarnaast kunnen corporaties zich aansluiten bij de Stroomversnelling, gericht op zeer energiezuinige zogenoemde nul-op-de-meter woningen.

Energiezuinigheid is niet alleen een technisch of bouwkundig vraagstuk, maar vergt ook aanpassing van gedrag. Huurderorganisaties en corporaties zouden samen een grotere inspanning kunnen leveren om huurders voor te lichten over energiezuinig wonen. Een energiezuinige woning is één, energiezuinig gebruik van die woning is twee.

Huisvesting urgente doelgroepen

Er zijn verschillende signalen dat urgente doelgroepen moeizaam toegang vinden tot de sociale huursector. Vooral de huisvesting van verblijfsgerechtigden blijft de laatste jaren achter. Sinds 2013 neemt het aantal verblijfsgerechtigden weer toe, naar 10.981 in 2013, 15.750 in 2014 en naar verwachting 28.900 in 2015. Omdat de huisvesting in de afgelopen jaren achterbleef (met respectievelijk 1.481 in 2013 en 1.775 in 2014) loopt de totale opgave op.

Maar er zijn meer urgente doelgroepen die wettelijk met voorrang gehuisvest moeten worden, zoals mantelzorgers en mensen uit Blijf-van-mijn-lijfhuizen, of categorieën die door gemeenten als urgent benoemd kunnen worden. Hoewel het niet uitsluitend een opgave voor de corporaties is, zijn velen van deze urgenten primair aangewezen op een woning in de sociale huursector. Bij deze doelgroepen concurreert ‘urgentie’ met permanente (sociale) huisvesting. Permanente huisvesting betekent doorgaans dat men moet wachten, terwijl men urgent gehuisvest moet worden. Door oog te hebben voor onconventionele oplossingen, naast het huisvesten in de reguliere voorraad met reguliere contracten, zou ook een grotere groep ‘spoedzoekers’, die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, geholpen kunnen worden aan een (tijdelijke) woning: starters, mensen die voor een nieuwe baan pas naar een andere stad zijn verhuisd, ZZP-ers, leden van pas gescheiden echtparen, arbeidsmigranten of anderen die om welke reden dan ook baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimte. Er liggen voor corporaties en particuliere verhuurders kansen op de woningmarkt om huishoudens te huisvesten door oog te hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting, transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed en kantoren voor tijdelijk wonen, of huisvesting in verplaatsbare units. Ook het huisvesten van meerdere alleenstaanden in één woning kan een optie zijn. Vooralsnog heeft een en ander de vorm van pilotprojecten, maar met het oog op verschillende urgente doelgroepen zouden deze op korte termijn meer in het reguliere beleid van gemeenten en corporaties geïncorporeerd kunnen worden.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De komende jaren neemt het aantal ouderen, ook met een laag inkomen, sterk toe. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder stijgt van 2,8 miljoen naar 4,7 miljoen in 2040 en het aantal 75+'ers stijgt van 1,2 miljoen naar 2,6 miljoen in 2040. Ook het aantal en het aandeel 80+'ers neemt flink toe. Het huurdersbestand van corporaties zal daardoor vergrijzen. Ook willen meer mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk thuis blijven wonen, vaak met steun van mantelzorgers. Met fysieke aanpassingen in de woning, de juiste voorzieningen in de wijk en meer mogelijkheden voor mantelzorgers is dat ook mogelijk. Wonen en zorg zijn nauw met elkaar verbonden. Een aantal ontwikkelingen zorgt ervoor dat wonen en zorg financieel en organisatorisch meer gescheiden worden. In de uitvoering zijn zij echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het aantal mensen in verzorgingstehuizen loopt al sinds 1980 terug, waarbij het beleid de maatschappelijke behoefte naar extramuralisering heeft gevolgd. Een aantal verzorgingshuizen komt leeg te staan, zowel van corporaties als van zorgaanbieders: wat te doen met dit vastgoed? Een deel van de ouderen heeft behoefte aan 'geclusterd' wonen in gezamenlijkheid en veiligheid, maar met de nadruk op 'wonen'. Onttrekking, transformatie en toevoeging van vastgoed dienen op een verantwoorde wijze plaats te vinden.

Daarvoor is het nodig dat de betrokken partijen een gemeenschappelijk kompas ontwikkelen. Dat begint met voldoende inzicht in de beschikbare voorraad, in de huidige en toekomstige vraag naar betaalbare, passende woningen voor de sterk groeiende groep ouderen en mensen met beperkingen en/of psychische problemen met een laag inkomen. Lokale partijen zouden op basis van deze gezamenlijke analyse hun beleid af kunnen stemmen. In dit verband zou er ook meer contact en afstemming kunnen zijn tussen corporaties en zorgaanbieders alsmede tussen gemeenten en zorgkantoren.

Uit onderzoeken blijkt dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Het zou uitgangspunt kunnen zijn voor het beleid van corporaties en ondersteund kunnen worden door gemeenten vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Zo kunnen afspraken gemaakt worden tussen gemeenten en corporaties, in samenspraak met de huurders, over aanpassingen in het bestaande bezit. Maar mocht het niet mogelijk zijn om de bestaande woningen aan te passen, dan kan het verstandig of zelfs noodzakelijk zijn te verhuizen naar een meer geschikte woning. Zo zijn nultreden woningen bij uitstek geschikt voor ouderen. Corporaties hebben de afgelopen jaren veel nultredenwoningen bijgebouwd en zouden het aantal nog kunnen vergroten op buurt- en wijkniveau. Het is echter vooral zaak bij de toewijzing van dit type woning expliciet rekening te houden met deze doelgroep. Ouderen die willen verhuizen naar een nultredenwoning om langer zelfstandig te wonen, kunnen ondersteund worden door corporaties opdat verhuizen en doorstromen gemakkelijker en aantrekkelijker wordt, bijvoorbeeld door een 'seniorenmakelaar' of een 'verhuiscoach'.
Hoewel de traditionele verzorgingstehuizen leeg komen te staan, is er wel behoefte aan vaak kleinschalige geclusterde woonvormen. Corporaties kunnen op verschillende manieren de voorraad geclusterde woonvormen doen toenemen en verbinding leggen naar de aanbieders van de benodigde (zorg)diensten in de wijk of in hun bezit.

Langer zelfstandig wonen, kan ook ondersteund worden door voorzieningen in de wijk aan te bieden gericht op ontmoeting, ondersteuning en zorg. Corporaties kunnen hun maatschappelijk vastgoed juist voor die doeleinden ter beschikking stellen. Hier ligt ook nadrukkelijk een belangrijke taak voor de gemeenten. In samenspraak met corporaties en huurders zouden zij in het ruimtelijke beleid meer rekening kunnen houden met het combineren van voorzieningen die voor ouderen van belang zijn in samenhang met het wonen.

Corporaties hebben een groot aantal verzorgingstehuizen in bezit, die mogelijk leeg komen te staan. Deels blijven deze in exploitatie als verpleeghuis voor bewoners met een zzp-indicatie (zorgzwaartepakket) van 4 of hoger of een daarmee corresponderend zorgprofiel conform de Wet langdurige zorg, die per 1 januari 2015 van kracht is. Er ligt dan ook een opgave voor corporaties om het leegstaande bezit in overleg met de gemeente tijdig te transformeren, af te stoten of eventueel te slopen.

Ook voor de GGZ-cliënten geldt dat zij minder intramuraal opgevangen worden dan in het verleden. Er kunnen afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en corporaties over het benodigde aantal woningen voor deze doelgroep, in combinatie met afspraken over benodigde zorg en begeleiding met de zorgaanbieders.

Staat van de Volkshuisvesting

Gevolg gevend aan de aanbeveling van de PEW zal ik jaarlijks in de Staat van de Volkshuisvesting een compleet beeld van de volkshuisvesting schetsen. De 'Staat' is een monitorinstrument, waarin zal worden ingegaan op de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvestelijke prestaties, financiën en governance van corporaties. Tevens zal het functioneren van het stelsel van sociale huisvesting

binnen de woningmarkt worden geanalyseerd. Bij het monitoren van de prestaties van de corporatiesector zal in het bijzonder aandacht zijn voor de vier prioritaire thema's. Op deze thema's zal de komende jaren op macroniveau de samenhang onderzocht worden tussen de gemeentelijke woonvisie, het bod dat de corporaties erop uitbrengen, de prestatieafspraken en de realisatie.

De eerste Staat van de Volkshuisvesting zal in februari 2016 naar de Kamer worden gestuurd. Deze zal de aard van een nulmeting hebben, aangezien de prioritaire thema's pas vanaf 2016 in het beleid verdisconteerd zullen raken. De Staat van de volkshuisvesting in 2017 zal inzicht geven in hoe de prioriteiten zijn opgepakt in 2016.
Bij het maken van de Staat van de Volkshuisvesting zal vooral gebruik worden gemaakt van reguliere jaarlijkse rapportages over het financieel en volkshuisvestelijk presteren door CFV, WSW en BZK. Daarnaast wordt een jaarlijks overzicht gemaakt van de prestatieafspraken en zal een analyse worden uitgevoerd van de visitatierapporten die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd. Ook wordt gebruik gemaakt van de Aedesbenchmark en zullen aanvullende analyses worden gedaan op de dVI- en dPI-bestanden (verantwoording- en prognose informatie). Een benchmark is bij uitstek een instrument om de transparantie en vergelijkbaarheid tussen corporaties te vergroten, alsmede te stimuleren tot betere prestaties. In de loop van 2016 zal Aedes de huidige benchmark aanvullen met de onderwerpen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarnaast is er een aparte benchmark over duurzaamheid (SHAERE). De Staat van de Volkshuisvesting geeft inzicht op macroniveau. Voor het microniveau zijn er verschillende instrumenten zoals visitatierapporten en het rapport Corporatie in Perspectief, dat jaarlijks door Aedes wordt opgesteld. Ook op basis daarvan kunnen gemeenten en huurders zich een beeld vormen van het presteren van de corporatie.

Naast de Staat van de Volkshuisvesting wordt op verzoek van de Kamer ook een jaarlijkse Staat van de Woningmarkt opgesteld, die in oktober aan de Kamer wordt aangeboden. Hoewel er samenhangen zijn, zal de Staat van de Volkshuisvesting als perspectief hebben het functioneren en presteren van het corporatiestelsel, terwijl de Staat van de Woningmarkt het functioneren van de woningmarkt integraal benadert.

Met de herziene Woningwet zullen corporaties zich weer gaan richten op de kerntaken. Met de in dit schrijven benoemde prioriteiten geef ik de sector mee waar ik als stelselverantwoordelijke wil kunnen zien dat er daadwerkelijk wordt ingezet op die kerntaken. Ik hoop en verwacht in de Staat van de Volkshuisvesting op middellange termijn die gewenste betekenisvolle beweging te zien op de prioriteiten die benoemd zijn.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok